THE LONDON ASIATIC RUBBER & PRODUCE CO. LTD.

lwn.

PEMUNGUT HASIL TANAH, SEREMBAN

MAHKAMAH TINGGI, SEREMBAN
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H.
[LR 12/1985]
9 JULAI 1993

PENGAMBILAN TANAH: Pemilik tanah tidak berpuashati dengan tawaran pampasan - Penentuan nilai pasaran tanah pemohon - Perbandingan dengan tanah berciri sama.

Pemohon dalam kes ini telah membantah bahawa tawaran pampasan bagi tanahnya yang diambil balik oleh Kerajaan Negeri Sembilan, seluas 51 ekar, adalah tidak mencukupi. Jumlah penuh tuntutan pemohon adalah RM1,020,000 berdasarkan kadar RM20,000 se ekar. Tawaran kerajaan adalah RM495,336.60 untuk jumlah sepenuhnya.

Lot-Lot yang terlibat, Lot 7241 dan Lot 7243, jatuh di bawah definasi "kebun" (plantation) seksyen 214A Kanun Tanah Negara. Pemohon berhujah "sales" yang mesti dipertimbangkan sepatutnya "sales of similar land in the locality" yang tertakluk kepada hambatan-hambatan yang sama di bawah seksyen tersebut. Jualannya juga mesti diperbandingkan iaitu di antara "willing buyer" dan "willing seller".

Diputuskan:

[1] Tarikh nilaian tanah tersebut adalah pada tarikh pengisytiharan warta iaitu pada 14 Mac 1985 dan tugas Mahkamah ialah penentuan nilai pasaran tanah, subjek permohonan ini, pada tarikh tersebut.

[2] Dalam perbandingan-perbandingan yang diberikan oleh pemohon "comparable 9" tidak boleh diterima kerana transaksi penjualan bukan secara "at arms length" dan transaksi itu berlaku pada tahun 1982. Dalam "comparable (4)" tiada butir-butir penjual dan pembeli dan samada pembayaran itu melalui tunai atau syer. Adalah penting untuk ketahui siapa penjual dan pembeli dan "consideration" yang diberi, iaitu samada melalui syer atau tunai.

[3] Dalam perbandingan responden "Comparable 8", ada keterangan daripada saksi bahawa ada persamaan di antara sebahagian tanah itu dan tanah pemohon iaitu kedua-keduanya sebahagian estet dan letak dalam kawasan yang tidak mempunyai potensi.

[4] Mahkamah tidak berpuashati bahawa tawaran pampasan yang telah diberikan tidak memadai. Pampasan responden disahkan.

[Permohonan ditolak dengan kos].

Kes-kes yang dirujuk:

Nanyang Manufacturing Co. lwn. The Collector of Land Revenue, Johore [1954] MLJ 69 ***(dirujuk)***

Ng Tiou Hong lwn. CLR, Gombak [1984] 1 CLJ 350 / [1984] 2 MLJ 35 ***(dirujuk)***

Chuah Say Hai & Ors. lwn. Collector of Land Revenue, Kuala Lumpur [1967] 2 MLJ 99 ***(dirujuk)***

Alagappa Chettiar lwn. Collector of Land Revenue, Kuala Lumpur [1968] 1 MLJ 243 ***(dirujuk)***

Collector of Land Revenue lwn. Alagappa Chettiar; Collector of Land Revenue lwn. Ong Thye Eng [1971] 1 MLJ 43 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Akta Pengambilan Tanah 1960, s. 37
Kanun Tanah Negara 1965, s. 214A

Bagi pihak pemohon - Varghese George; T / n. Zain & Co.

Bagi pihak responden - Abdul Aziz bin Abdul Rahim, Penasihat Undang-undang Negeri Sembilan

ALASAN PENGHAKIMAN

Faiza Tamby Chik H:

Permohonan ini adalah suatu bantahan di bawah s. 37 Akta Pengambilan Tanah 1960 (selepas ini dipanggil "Akta tersebut") terhadap jumlah pampasan yang diberikan oleh responden mengenai pengambilan wajib tanah seluas 51 ekar (selepas ini dipanggil "tanah tersebut") yang diambil daripada tanah yang terdiri daripada Lot No. 7241/7243 C.T. 3247 seluas 2,783 dan 625 ekar oleh Kerajaan Negeri Sembilan pada 14 Mac 1985 untuk "Pusat Pembangunan bagi Kampung Jijan". Tanah tersebut adalah sebahagian daripada Kubang Division dan kebun pemohon yang dikenali "Sungai Mahang Estate". Pada pendengaran siasatan yang diadakan di hadapan responden, pemohon telah menuntut pampasan berdasarkan nilai pasaran pada kadar RM20,000 seekar, menjadikan jumlah penuh tuntutan mereka sebanyak RM1,020,000. Akan tetapi responden telah menawarkan pampasan penoh sebanyak RM495,336.60 sen sahaja. Oleh hal yang demikian, pemohon tidak berpuas hati dengan tawaran pampasan responden itu oleh kerana tidak mencukupi dan tidak memadai.

Kedudukan harta tanah tersebut adalah seperti berikut:

Lot 2932, iaitu lot lama kepada lot 7241 dan 7243, dikenali sebagai Kubang Estate, terletak berhadapan jalanraya di Batu 17, Jalan Nilai/ Sepang.

Tanah yang terlibat dengan pengambilan balik ini ialah Lot 7241 dan Lot 7243. Kedua-dua lot ini boleh dimasuki melalui jalan tanah merah untuk ke Kampung Jijan, iaitu lebih kurang dua setengah batu daripada Jalan Nilai/Kg. Salak/Sepang.

Pekan yang terdekat ialah Pekan Nilai, yang terletak di bahagian utaranya, Pekan Salak dibahagian barat dan Pekan Labu terletak dibahagian timur.

Dalam menawarkan pampasan yang disebutkan tadi, responden telah berkata:

> Setelah mengambil kira semua faktor-faktor yang mempengaruhi nilai ke atas harta tanah terlibat, saya berpendapat nilaian pada harga RM24,000 sehektar adalah munasabah dan berpatutan.

Dalam prosiding pengambilan tanah terpulanglah kepada tuan tanah membuktikan bahawa tawaran pampasan itu tidak mencukupi dan tuan tanah dalam prosiding begini adalah berhak untuk mendapatkan pampasan mengikut nilai pasaran pada 14 Mac 1985 oleh kerana tarikh nilaian ialah pada tarikh pengisytiharan warta iaitu pada 14 Mac l985 sepertimana yang tercatit di dalam Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960. Jadi isunya di hadapan saya sekarang adalah apa dia nilai pasaran tanah tersebut pada tarikh tersebut. Hakim Buhagiar dalam kes *Nanyang Manufacturing Co. lwn. The Collector of Land Revenue, Johore* [1954] MLJ 69 pada halaman 71 berkata:

> I consider that the safest guide to determine the fair market value is evidence of sales of the same land or similar land in the neighbourhood, after making due allowance for all the circumstances.

Dan lagi dalam menentukan nilai pasaran sesuatu tanah itu:

> Courts have adopted the principle of valuing the scheduled land as a whole especially in cases where the area is large and owned by numerous individual owners in different portions.

(Lihat Hakim Persekutuan Syed Agil Barakbah dalam kes *Ng Tiou Hong lwn. CLR, Gombak* [1984] 2 MLJ 35).

Seterusnya adalah hujah pemohon bahawa harga jualan "undivided share" sesuatu tanah bukanlah suatu penunjuk yang boleh diharapkan melainkan siasatan yang terperinci telah dijalankan terhadap keadaan istimewa sesuatu kes itu. Hakim Gill dalam kes *Chuah Say Hai & Ors. lwn. Collector of Land Revenue, Kuala Lumpur* [1967] 2MLJ 99 membuat pandangan begini:

> It has been contended that the sale of an undivided share is not dependable, as a co-sharer may have purchased it at a fancy price of special value to him and purchase by an outsider is often of a speculative value. I do not agree, but I would hasten to add that that may well be so where the sale of an undivided share is the only evidence on which the valuation is to be based. A good deal must also depend upon the extent of the undivided share. Where both the share involved and the consideration are small, neither party may hesitate to make a sacrifice, but where the share involved is large and the land itself is a large piece of land, neither party would be prepared to make any sacrifices. In any event a proper allowance can be made in the case of sales of undivided shares, depending upon whether the purchaser was a co-sharer or a complete outsider. In the present case the purchasers were undoubtedly complete outsiders. There is nothing to suggest that the transaction was not genuine and *bona fide*. Without doubt it was a sale in the open market and the parties were at arm's length.

Dan Hakim Persekutuan Ong Hock Thye dalam kes *Alagappa Chettiar lwn. Collector of Land Revenue, Kuala Lumpur* [1968] 1 MLJ 243 at 247 membuat pandangan begini:

> I feel almost hesitant having to state the obvious, but in my judgment there can be no doubt that sales of undivided interest in land involve so many practical and potential difficulties for the purchaser that they can hardly be considered as a reliable guide to market value, unless the most thorough inquiry is made into the special circumstances of each case.

Pemohon selanjutnya berhujah bahawa dalam hal yang disebut di atas, terdapat kekecualian iaitu di mana perbandingan yang diharapkan adalah penjualan "undivided share" daripada tanah yang sama dan dalam keadaan sebegitu

nilai penjualan bagi "undivided share" itu bolehlah menjadi penunjuk nilai pasaran kesemua tanah yang dinilaikan.

Dalam kes di hadapan saya pengambilan tanah wajib tersebut adalah sebahagian daripada suatu kebun (plantation) dan termasuk dalam definisi "Estate Land" di bawah s. 214A Kanun Tanah Negara (KTN) dan tertakluk kepada hambatan-hambatan di bawah seksyen tersebut. Oleh itu hujah pemohon bahawa "comparable sales" yang mesti dipertimbangkan adalah "sales of similar land in the locality" yang mempunyai hambatan-hambatan yang sama dan yang dijalankan di antara seorang "willing buyer" dengan seorang "willing seller". Pekan yang berhampiran sekali dengan tanah tersebut adalah Pekan Nilai dan lapuran penilaian responden menyebut:

> ... bahagian tanah yang diambil balik, dibahagi dua oleh jalan tanah merah. Di sebelah barat jalan tersebut ialah Lot 7243 dan di sebelah timur.jalan ialah Lot 7241. Keluasan tanah yang diambil balik untuk Lot 7243, ialah lebih kurang 39 ekar dan Lot 7241, seluas lebih kurang 12 ekar. Sila rujuk pelan di Lampiran B. Keadaan rupa bumi bagi Lot 7243 adalah rata dan mencuram kebelakang, manakala Lot 7241, berkenaan tinggi antara empat ke lima kaki dari paras jalan tanah merah dan beralun kebelakang. Jenis tanaman yang terdapat di atas tanah yang terlibat ialah kelapa sawit, berumur lebih kurang 20 tahun. Penjagaan tanaman adalah baik. Setelah disemak di Pejabat Perancang Bandar dan Desa didapati bahawa:
>
> (i) Kawasan terlibat terletak di luar kawasan operasi pembangunan Majlis Daerah Seremban.
> (ii) Kawasan terlibat mempunyai pelan tatatur, cadangan pusat penempatan Kampung Jijan. Rujukan Pejabat Perancang, Pelan 7.0, Pilihan 2.
> (iii) Tiada sebarang permohonan untuk memajukan tanah-tanah terlibat.

Dapat diperhatikan bahawa perbandingan-perbandingan yang digunakan oleh responden adalah seperti berikut:

(1) Comparable (1) tidak berhampiran atau bukan dalam kawasan yang sama dengan tanah yang diperolehi dan mengenai pengambilan tanah "undivided shares".
(2) Comparable (2) terletak sekurang-kurangnya 50 batu daripada tanah yang diperolehi dan juga mengenai pengambilan tanah "undivided interest or shares".
(3) Comparable (3) terletak 50 batu juga daripada tanah yang diperolehi sungguhpun ia adalah mengenai penjualan tanah "whole estate".
(4) Comparable (8) adalah sejauh $^1/_2$ batu sahaja daripada tanah yang diperolehi akan tetapi mengenai penjualan tanah "undivided interest or shares" iaitu mengikut keterangan RW1 seluas 6.07/283.99 ha iaitu 1,550/70,175 shares (lihat halaman 78 dalam R2) dan selanjutnya keterangan RW1 hanya menyentuh pemindahannya iaitu "Hun Pong Hwa" dan penerima pindahan ialah "Ngeow Kuim Siong" iaitu butir-butir yang diperolehi daripada Borang 14A KTN.

Tiada butir-butir lain yang dikemukakan oleh RW1 mengenai penjualan tanah ini yang digunakan sebagai "comparable" bagi menyokong pendapatnya bahawa nilai pasaran tanah yang diperolehi dalam kes di hadapan saya adalah RM9,712.41 sen seekar menurut penilaian Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Pada masa ini adalah kena pada tempatnya bagi saya memetik kata-kata Lord Diplock dalam kes Privy Council *Collector of Land Revenue lwn. Alagappa Chettiar; Collector of Land Revenue lwn. Ong Thye Eng* [1971] 1 MLJ 43 halaman 44:

> Although upon referring an objection to the High Court for its determination the collector is required to state the grounds on which the amount of compensation was determined, the reference to the High Court is not in the nature of an appeal from the collector's award. It is in the nature of an original hearing in which the applicant is the plaintiff and the collector the defendant. The onus lies upon the applicant to satisfy the court by evidence that the amount of compensation awarded is inadequate; and the collector is entitled to call evidence in support of the amount awarded. His evidence is not confined to supporting the award upon the grounds stated in the notice of reference. He may amplify them or justify the amount awarded on other grounds. The judge, with the assistance of the advice proferred to him by the assessors, makes his own estimate of the amount of compensation upon the evidence adduced before him; but if at the conclusion of the evidence he is not satisfied that the amount awarded by the collector is inadequate, the award must be upheld and the application dismissed,

dan dalam kes di hadapan saya responden melalui keterangan RW1 menyatakan bahawa terdapat persamaan di antara "part of Lot 876" dalam comparable (8) dengan tanah yang

diperolehi iaitu kedua-duanya adalah sebahagian "estate" dan terletak dalam kawasan yang tidak mempunyai "potential" (ini menyokong pendapatnya RM19,712.41).

Pemohon pula mengemukakan perbandingan-perbandingan yang berikut:

(1) Comparable (9). Saya berpendapat comparable ini tidak boleh dijadikan contoh yang boleh diharapkan oleh kerana, walau apapun yang berlaku, transaksi penjualan di sini boleh dihujahkan sebagai bukan "an arms length transaction" oleh kerana "the relatedness of the persons". Seperkara lagi transaksi ini berlaku pada tahun 1982.

(2) Comparable (4) terletak 8 ke 10 batu daripada tanah yang diperolehi. Tiada butir-butir pembeli dan penjual dikemukakan dan PW1 dalam keterangannya hanya menyatakan bahawa beliau mendapatkan harga jualan daripada pejabat tanah iaitu RM60 juta bagi keluasan 2,507 ekar pada 20 Februari 1982 dan ini menjadikan RM24,000 seekar dan selanjutnya PW1 tidak mengetahui sama ada pembayaran dibuat secara tunai atau melalui syer. Oleh hal yang demikian, ternyata di sini bahawa comparable (4) pun tidak dapat dijadikan ukuran yang boleh diharapkan dalam kes ini. Sungguh pun PW1 telah membuat beberapa penyesuaian seperti katanya:

> The sale prices are first adjusted for time differences (versus the material date of valuation - 14 March 1985) in order to obtain an estimation of what the properties would bring if sold on that date. Market analysis indicates that an upward trend in prices had prevalied. In addition to the time adjustment, the transaction price is adjusted to reflect differences (versus the subject site) in location, site facilities, lot size and shape, and other adjustment in order to make the sale properties as nearly as possible comparable with the subject lot,

adalah penting untuk diketahui siapa penjual dan pembelinya dan apa "consideration"nya sama ada berbentuk wang tunai atau melalui syer.

Berlandaskan perkara-perkara yang saya sebutkan di atas saya tidak berpuas hati bahawa amuan pampasan yang diberikan oleh responden tidak mencukupi. Oleh hal yang demikian, saya sahkan pampasan yang diberikan oleh responden dan permohonan ini ditolak dengan kos.